

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung in ehemaliger Villa mit Balkon & Gemeinschaftsgarten im Herzen Döblings



**Objektnummer: 5359**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1951                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 85,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 139,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,11                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.590,00 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.314,61 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.564,96 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 250,35 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 25,04 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



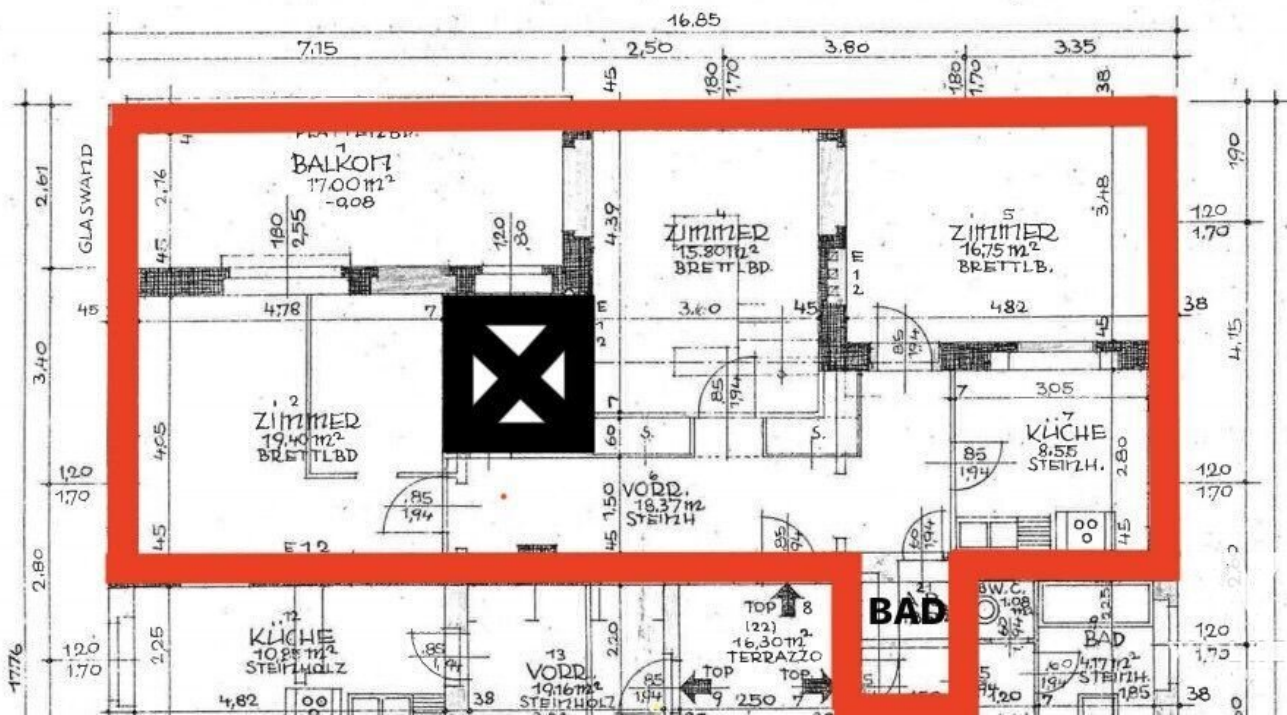
**Sharleena Hummel**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG









## Objektbeschreibung

Inmitten des begehrten Villenviertels des 19. Wiener Bezirks gelangt diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in einer ehemaligen Villa zur Vermietung. Das familiäre Wohnhaus aus dem Jahr 1951 vereint stilvolles Wohnen mit viel Grünruhelage und gleichzeitig hervorragender urbaner Infrastruktur.

Die ca. 85 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift und überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharme mit wunderschönem Fischgrätparkett, großzügigen Räumen und viel Tageslicht. Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer mit direktem Zugang zum östlich ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne. Der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten steht allen BewohnerInnen als Ruheoase zur Verfügung und unterstreicht den besonderen Wohncharakter dieser Immobilie.

### Highlights der Wohnung

- ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 3 helle Zimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum östlich ausgerichteten Balkon (17m<sup>2</sup>)
- Fischgrätparkettböden unterstreichen den Wiener Charme
- Separate Küche inklusive Waschmaschine
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Praktischer Abstellraum
- Großes Kellerabteil
- Mehrfach-verglaste Fenster

- Gasetagenheizung
- Haustiere willkommen
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Ruhige Grünlage im Villenviertel Döblings
- Befristung: 5 Jahre

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien, die eine Kombination aus stilvollem Wohnen, Grünruhelage und guter Anbindung schätzen.

### **Lage und Anbindung**

- Linie 37: Hohe Warte
- Heiligenstädter Park
- Döblinger Bad
- Naturarena Hohe Warte

**Monatliche Gesamtmiete: EUR 1590,- (inkl. Betriebskosten und USt.)**

Strom-, Heiz und Warmwasser-Kosten sind nicht in der Miete enthalten.

**Kaution in Höhe von 3 BMM**

**Besichtigung und weitere Informationen:**

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SHARLEENA HUMMEL**

Mobil: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: [s.hummel@w7.immo](mailto:s.hummel@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap